



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6586/21
29.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., против тужених ББ из ..., непознатог пребивалишта, чији је привремени заступник Новак Станић, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника 14 и ВВ из ..., чији је пуномоћник Петар Коковић, адвокат из Панчева, Његошева 1а, ради утврђења ништавости уговора и утврђења права својине, одлучујући о жалбама тужених изјављеним против пресуде Основног суда у Панчеву П 470/20 од 26.8.2021. године, у седници већа одржаној дана 29.11.2023. године

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог ВВ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** решење садржано у првом ставу изреке пресуде Основног суда у Панчеву П 470/20 од 26.8.2021. године.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 470/20 од 26.8.2021. године, у другом ставу изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав уговор закључен дана 21.7.1997. године, између ГГ - продавца и туженог ВВ - купца оверен од стране Општинског суда у Алибунару под бројем Ов 1028/97, због личног статуса туженог ВВ.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима садржано у шестом ставу изреке пресуде Основног суда у Панчеву П 470/20 од 26.8.2021. године тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ... да на име трошкова првостепеног поступка туженом ВВ из ... исплати износ од 124.150,00 динара у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац АА из ... да туженима ББ из... и ВВ из ... на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од по 78.800,00 динара у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног

поступка.

Образложење

Првим ставом изреке побијане пресуде одбијен је приговор пресуђене ствари истакнут од стране туженог ВВ у односу на правноснажно окончану парницу истог суда П 1224/18. Другим ставом изреке усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништав уговор закључен дана 21.7.1997. године између ГГ - продавца и туженог ВВ - купца, оверен од стране Општинског суда у Алибунару под бројем Ов 1028/97, због личног статуса туженог ВВ. Трећим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац купио парцелу и исплатио у целости парцелу ... КО ... дана 29.5.1997. године у површини од 1 хектара 44 ара 77 м² од ГГ, као продавца тако да је тужилац постао власник парцеле ... дана 29.5.1997. године што је утврдио суд у предмету П 1224/18, такође потврдила и група грађана у свом допису што је достављено суду на увид. Четвртим ставом изреке обавезан је тужилац да туженој ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 28.150,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Петим ставом изреке обавезан је тужилац да привременом заступнику тужене ББ адвокату Новаку Станићу из Панчева исплати износ од 69.375,00 динара на име трошкова адвокатске награде насталих ангажовањем овог привременог заступника, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Шестим ставом изреке обавезани су тужени ВВ и ББ да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у укупном износу од 187.638,00 динара.

Благовремено изјављеним жалбама тужена ББ је првостепену пресуду побијала због погрешне примене материјалог права у другом и шестом ставу изреке, а тужени ВВ у првом, другом и шестом ставу изреке из свих разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр.72/11...18/20). Тужени су трошкове другостепеног поступка тражили и определили.

Тужилац је доставио одговор на изјављену жалбу туженог ВВ, а трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењима прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да је жалба тужене ББ основана, а да је жалба туженог ВВ делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности у смислу члана 386 став 3 истог закона, а изрека првостепене пресуде је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни и непротивречни разлози о битним чињеницама, тако да се она жалбом туженог ВВ неосновано побија и због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА - купац је са ГГ – продавац

(правна претходница тужене ББ) дана 29.5.1997. године закључио писани уговор о купопродаји парцеле топ.бр... КО ... површине 1 ха 44 ара 77 м² за купопродајну цену од 23.000 DM. Чланом 4 уговора је констатовано да је купац исплатио 2.000 DM приликом потписивања уговора те да ће остатак исплатити у више рата, а чланом 5 је уговорено да ће купац ступити у посед непокретности тек након исплате целокупне купопродајне цене, али не пре новембра 1997. године након што продавац покупи летину са непокретности. Уговор је потписан од стране продавца и купца, али потписи уговорних страна нису оверени код надлежног суда с обзиром да је тужилац имао намеру да парцелу даље продаје као мање целине због чега није ни хтео да се укњижи као власник како не би платио порез. Према признаници издатној од стране продавца - сада покојне ГГ дана 8.7.1997. године, тужилац - купац је исплатио купопродајну цену у целости и тиме ступио у права предвиђена продајним уговором. Парцела топ.бр. ... КО ... која је била предмет наведеног уговора о купопродаји у време закључења главне расправе води се под бројем ... КО ... у РГЗ СКН Панчево, а настала је препарцелацијом катастарске парцеле бр. ... КО ... и то пре закључења наведеног купопродајног уговора – још 1985. године, тако да је предмет тог купопродајног уговора фактички била парцела ... КО ...

Како је тужилац парцелу која је била предмет наведеног неовереног уговора о купопродаји намеравао даље да прода у мањим деловима, те како није хтео да се укњижи као власник ради избегавања обавезе плаћања пореза, постигао је договор са продавцем - сада покојном ГГ, да она да пуномоћје адвокату ... да у њено име закључује уговоре о продаји делова те парцеле, а тужилац се са друге стране договорио са ДД - да ДД доводи у везу купце из Босне и Херцеговине са тужиоцем, како би се потенцијални купци довели у везу са адвокатом ... и са њом по датом пуномоћју од стране ГГ закључивали уговоре о купопродаји и по овлашћењу ГГ од њих примао исплату купопродајне цене. Тужилац је присуствовао овери петнаестак уговора које је по наведеном договору са тужиоцем као пуномоћник продавца ГГ закључила адвокат ... са купцима из Босне и Херцеговине и на тај начин својим присуством потврдио да уговори такви какви су представљају стварну вољу уговорних страна, па и тужиоца као “фактичког продавца”.

Тужени ВВ купац је са сада покојном ГГ - продавцем, коју је заступала ..., адвокат из ... (по пуномоћју Ов бр. 5069/97 од 9.7.1997. године), дана 21.7.1997. године, закључио уговор о купопродаји 1/9 идеалних делова парцеле ... њиве ... површине 1 хектар 38 ари 67 м² уписаних у ЗКУЛ ... КО ..., што у природи представља засебну парцелу димензија 28мх38м, површине 15 ари, за купопродајну цену од 2.500,00 динара која се има исплатити одмах по потписивању и овери уговора. Чланом 4 уговора продавац је гарантовао купцу да на непокретности која је предмет уговора нема укњижених и неукњижених правних мана, те да истом пружа пуну заштиту од евикције, а чланом 5 продавац је дао купцу своју безусловну дозволу да се само по основу тог уговора може укњижити као власник непокретности. Уговор је оверен од стране Општинског суда у Алибунару под бројем Ов 1028/97 дана 21.7.1997. године и исти је спроведен у земљишној књизи решењем суда Дн 1986/97. У време закључења наведеног уговора тужени ВВ је био држављанин Босне и Херцеговине, а катастарска парцела која је била предмет тог уговора и у време закључења истог и у време закључења главне расправе представљала је градско грађевинско земљиште.

Тужени ВВ је непокретност која је била предмет купопродајног уговора – 1/9 идеалних делова кат. Парц. ... КО ... годину дана након закључења истог отуђио тако што је исту заменио мењао за катастарску парцелу бр. ... КО ... (садашња ознака).

Катастарска парцела бр. ... КО ... која је била предмет купопродајног уговора између тужиоца и сада покојне ГГ, као и предмет уговора између сада покојне ГГ - продавца и туженог ВВ - купца настала је препарцелацијом катастарске парцеле бр. ... КО ... 1985. године (пре закључења оба наведена уговора), али је затим решењем Општинског суда у Панчеву од 29.12.2005. године препарцелисана на нове катастарске парцеле и то број ..., ..., ..., ..., ... и ... све КО ... Према преписима листа непокретности за све наведене парцеле у време подношења тужбе тужени нису уписани као носиоци права својине, већ су на истима као носиоци права својине уписана трећа лица.

Правноснажном пресудом Основног суда у Панчеву П 1224/18 од 21.1.2019.године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражено да се утврди у односу на туженог ВВ из ... да је ништав уговор о продаји оверен у суду у Алибунару дана 21.7.1997. године под Ов бројем 1028/97 закључен између ГГ - продавца и ВВ - купца из разлога што се ради о фиктивном уговору, те да се обавезе тужени ВВ да призна и трпи да се тужилац упише у целости као једини власник – сувласник у катастру непокретности на парцели ...са обимим удела од 1500/1989 тј. 15 ари у листу непокретности ... КО ... У образложењу је наведено да је тужбени захтев одбијен стога што је тужбом обухваћена само једна уговоран страна из уговора чија се ништавост тражи – само купац ВВ, а не и продавац ГГ.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је оценио најпре да је неоснован приговор недостатка активне легитимације истакнут од стране туженог ВВ у погледу захтева за утврђење права својине стога што тужилац тај захтев заснива на тврдњи да је стекао право својине по основу уговора са правним претходником тужене ББ - ГГ, те да је неоснован стога и приговор недостатка пасивне легитимације на страни тужене ББ с обзиром да је она законски наследник ГГ. Према оцени првостепеног суда тужилац је у смислу одредбе члана 109 Закона о облигационим односима као “фактички продавац” активно легитимисан и има правни интерес за подношење захтева за утврђење ништавости уговора о купопродаји закљученог између правног претходника тужене ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца. Захтев тужиоца за утврђење права својине на предметној парцели ... КО .. одбијен је стога што уговор закључен између тужиоца - купца и ГГ - продавца није испуњавао форму прописану одредбом члана 1, члана 3 и члана 4 Закона о промету непокретности будући да потписи уговорача нису били оверени од стране суда те да према оцени првостепеног суда у конкретном случају нису испуњени услови ни за конвалитацију с обзиром да није плаћен порез на промет што је један од кумулативно прописаних услова за конвалитацију уговора који не испуњава законом прописану форму.

Тужбени захтев за утврђење ништавости уговора закљученог између сада покојне ГГ и туженог ВВ усвојен је применом члана 103 Закона о облигационим односима стога што је исти противан одредбама члана 82а Закона о основама својинскоправним односима, јер је тужени купац у време закључења предметног уговора био физичко лице и држављанин Босне и Херцеговине – странац, па стога као

страно физичко лице није могао стећи право својине правним послом на непокретности - на парцели градског грађевинског земљишта ни под условом узајамности.

Истакнути приговор пресуђене ствари одбијен је као неоснован стога што у овом спору, у односу на спор који је правноснажно окончан пред Основним судом у Панчеву у предмету П 1224/18, не постоји идентитет странака, иако постоји идентитет тужбених захтева и идентитет чињеничног стања, с обзиром да у овом спору учествује и правна следбеница продаваца, сада покојне ГГ – тужена ББ, која није била странка у правноснажно окончаној парници.

Жалбом туженог ВВ не доводи се у сумњу законитост и правилност побијане пресуде у погледу утврђеног чињеничног стања заснованог на савесној и брижљивој оцени сваког изведеног доказа засебно и свих доказа заједно у смислу одредбе члана 8 Закона о парничном поступку коју је првостепени суд правилно применио, а утврђене чињенице недвосмислено произлазе из изведених доказа – јавних исправа и исказа парничних странака и сведока.

Неосновано се жалбом туженог ВВ указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 Закона о парничном поступку у вези са чланом 294 став 1 тачка 4 Закона о парничном поступку у погледу одлуке о истакнутом приговору пресуђене ствари, будући да у смислу одредбе члана 359 став 2 Закона о парничном поступку, а у вези са одредбом члана 294 став 1 тачка 4 Закона о парничном поступку - услови за закључак да је о захтеву већ правноснажно одлучено јесу идентитет странака (у идентичним или обрнутим процесним улогама), истоветност тужбеног захтева и идентитет чињеничног основа на коме је тужбени захтев заснован. Имајући у виду да у конкретном случају не постоји истоветност странака, јер у правноснажно окончаном спору као странка није учествовала тужена ББ, нити њена правна претходница, правилно је првостепени суд истакнути приговор као неоснован одбио.

Међутим, основано се жалбама тужених указује да је првостепени суд погрешно применио материјално право и то одредбу члана 109 Закона о облигационим односима када је закључио да је тужилац “као фактички продавац” активно легитимисан да тражи утврђење ништавости купопродајног уговора закљученог између сада покојне ГГ и туженог ВВ, као купца.

На ништавост у смислу одредбе члана 109 Закона о облигационим односима суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице (став 1), а право да захтева утврђење ништавости има јавни тужилац (став 2).

Цитирана одредба члана 109 Закона о облигационим односима упућује на закључак да се на ништавост не може позвати свако, већ само заинтересовано лице - што значи да су то саме уговорне стране под условом савесности, њихови сукцесори, повериоци и јавни тужилац, а трећа лица само у случају да дејство тражене ништавости уговора у чијем закључењу нису учествовале може да их доведе у улогу повериоца, односно носиоца права на предмету уговора (било стварног права или облигационог права). Како из утврђеног чињеничног стања јасно произлази да тужилац није уговорна страна нити универзални сукцесор уговорних страна, нити из

чињеничних тврдњи наведених у тужби произлази да је тужилац поверилац односно да има неко потраживање према једној од уговорних страна које би могао остварити усвајањем захтева за ништавост купопродајног уговора закљученог дана 21.7.1997. године, то се тужилац у конкретном случају може сматрати само трећим лицем што значи да би могао бити активно легитимисан у смислу одредбе члана 109 Закона о облигационим односима да тражи ништавост предметног уговора само уколико би доказао да би га утврђење ништавости таквог уговора довело до улоге повериоца или носиоца права на предмету уговора чију ништавост тражи.

Првостепени суд је несумњиво утврдио и правилно закључио да тужилац по основу уговора који није испуњавао законом прописану форму за пренос права својине (за који нису испуњени ни услови за конвалидацију), а који је закључио са сада покојном ГГ није могао стећи право својине. Следом наведеног не може се прихватити став првостепеног суда да је тужилац због тога што је “фактички продавац” заинтересовано лице које у смислу члана 109 Закона о облигационим односима активно легитимисано да тражи ништавост уговора у чијем закључењу није учествовало. Ништав уговор који је тужилац закључио са ГГ у смислу одредбе члана 104 Закона о облигационим односима не производи правно дејство и тиме не може представљати ваљан правни основ који би уз упис права својине у јавни регистар непокретности, на основу члана 33 Закона о основама својинскоправних односа могао произвести стварноправна дејства уговора о купопродаји непокретности у смислу преноса права својине, па се тужилац према оцени другостепеног суда, не може сматрати заинтересованим лицем, због чега није ни активно легитимисан да тражи утврђење ништавости уговора који је сада покојна ГГ, након тог ништавог уговора, закључила са туженим ВВ.

На основу изложеног, а применом одредбе члана 394 тачка 4 у вези са чланом 387 став 1 тачка 5 Закона о парничном поступку првостепена пресуда је преиначена и донета одлука садржана у другом ставу изреке ове пресуде, док је одлука садржана у првом ставу изреке донета применом одредбе члана 401 тачка 2 истог закона.

Применом члана 401 тачка 3 у вези са чланом 153 став 2, чланом 154 став 1 и чланом 162 и 163 став 1 и 2 Закона о парничном поступку преиначено је решење о трошковима првостепеног поступка, а досуђени износ чине издаци туженог ВВ на име ангажовања пуномоћника адвоката за састав одговора на тужбу и три образложена поднеска у износу од по 11.250,00 динара и заступање на четири одржана рочишта у износу од по 12.750,00 динара, као и судске таксе на одговор на тужбу у износу од 28.150,00 динара што све укупно износи 124.150,00 динара одмерено према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксеној тарифи важећим у време пресуђења.

Одлука о трошковима другостепеног поступка донета је применом одредбе члана 165 у вези са чланом 153 став 1, 154 и 163 Закона о парничном поступку, а досуђени износи чине издаци тужених за састав жалбе у износу од по 22.500,00 динара и судске таксе за жалбу и другостепену одлуку по 56.300,00 динара према Тарифи о наградама и накнадама за рад адвоката и Таксеној тарифи важећим у време пресуђења, што чини укупно досуђени износ од по 78.800,00 динара сваком од тужених с обзиром да се према садржини ожалбеног захтева за утврђење ништавости уговора ради о

нужним супарничарима, па су стога тужени обвезници само по једне судске таксе на жалбу и другостепену пресуду сходно члану 210 Закона о парничном поступку у вези са чланом 22 и 23 став 2 Закона о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 38/94...95/18).

Како тужилац није успео са жалбом, применом члана 165 став 1 у вези са члановима 153 став 1 и 154 Закона о парничном поступку одбијен је као неоснован његов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка, одлуком садржаном у петом ставу изреке ове пресуде.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић